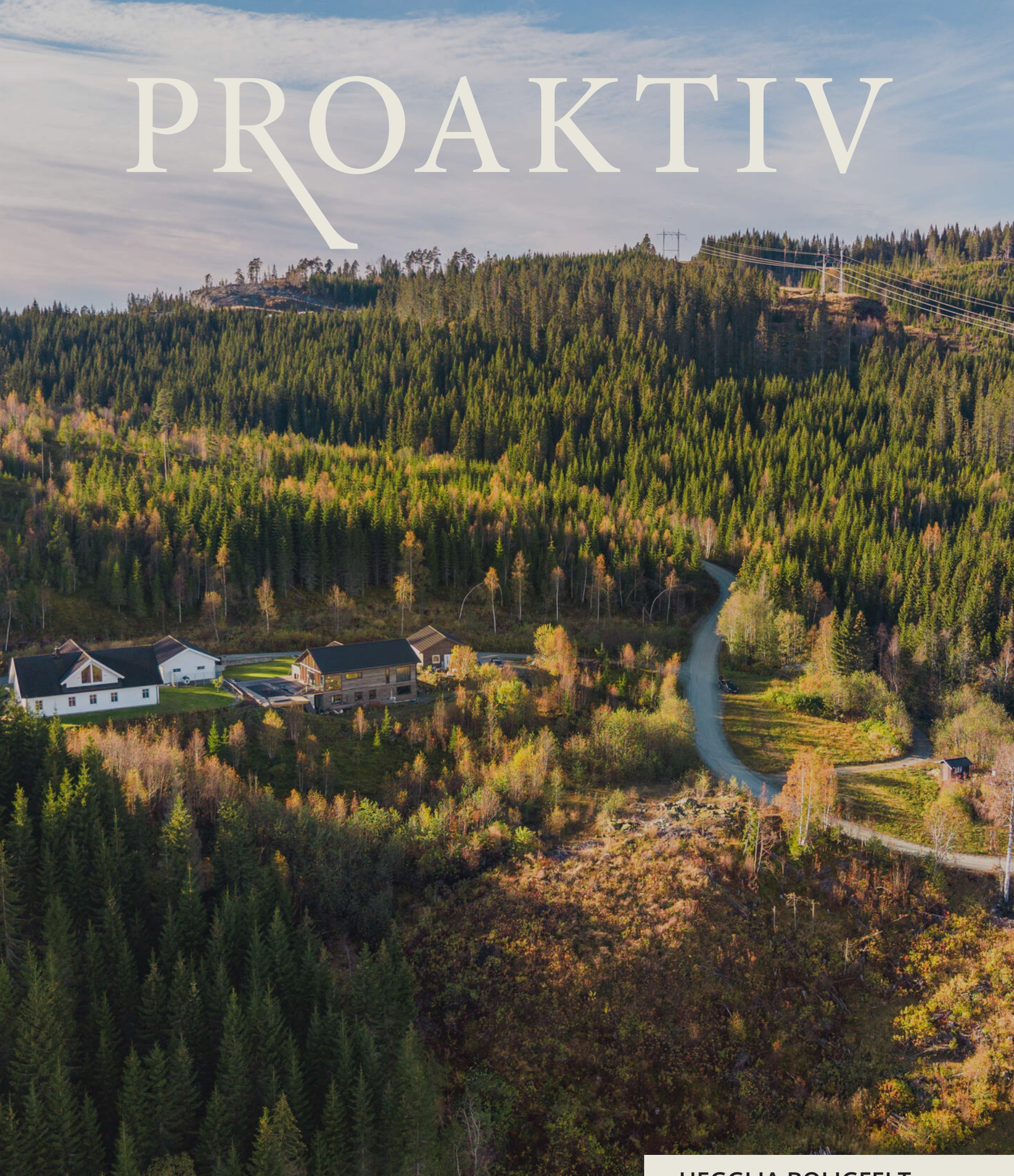
PROAKTIV



HEGGLIA BOLIGFELT



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

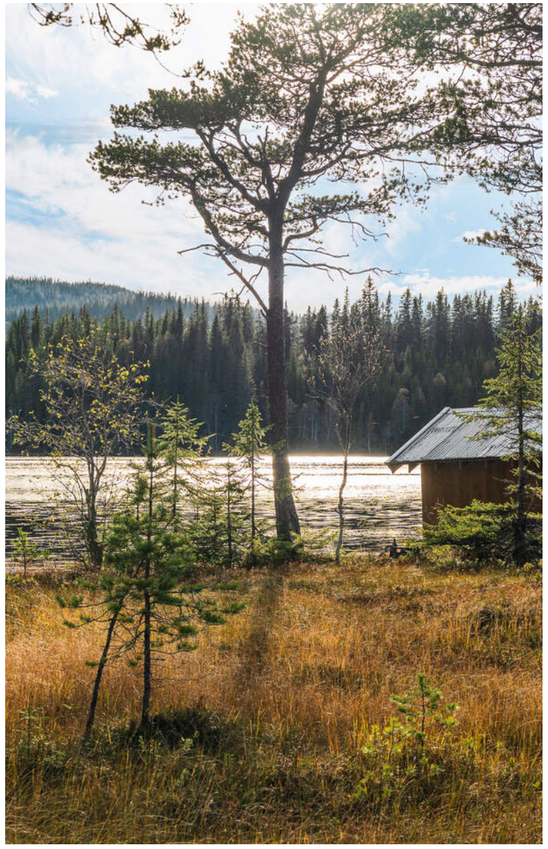
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HEGGLIA TOMTEFELT

Hegglia boligfelt i Skaun | Bygg drømmehjemmet i naturskjønne omgivelser | Et godt sted å vokse opp | Ingen byggeklausul

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kråksetdalen 20, 7357 SKAUN

Gnr./Bnr.: Gnr. 85, bnr. 1, i Skaun kommune

Prisantydning: 700.000,-

Omkostninger: 18.590,-

Totalpris: 718.590,-

Boligtype: Tomt

Tomt: 1100 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

28 Kjerneinformasjon

35 Vedlegg

36 Reguleringsbestemmelser

57 Endring fra 12 til 10 tomter

60 Fellesutgifter

66 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.».”

“En gjennomgående god opplevelse fra kontraktsignering til oppgjøret var utført. Kan trygt anbefale de til andre som skal selge bolig”.

Huseier: Ådne Mehlum

“Fra første møte med megler følte man seg utrolig godt ivaretatt”

“Fin opplevelse med vår første bolig. Imøtekommende og dyktig megler”.

Huseier: Gina Arnesen

“Jeg opplevde hele kjøpsprossessen og salgsprosessen som ryddig og god.”

“Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk. Andreas er kar jeg vil skryte av og anbefale videre”.

Huseier: Anders F Waadeland

“Andreas var lett å forholde seg til, og han fulgte opp prosessen tett hele tida med personlig engasjement og gode tips og råd..”

“Ryddig, hyggelig, tilgjengelig og "på" hele tida. Godt humør og en god slump med humor”.

Huseier: Elisabet Selås

“Veldig fornøyd med informasjon og oppfølging av Andreas Eidsli.”

“Alt foregikk greit å ryddig så jeg kan trygt anbefale proaktivog grundig. Vil gjerne anbefale til andre”..

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

“Veldig godt forberedt til første møte, og også resten av prosessen. Rolig og jordnær i forhold til tidligere meglere vi har vært i kontakt med. Kommer nok mest sannsynlig å bruke Proaktiv ved eventuelle senere salg.”.

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

“Meget hyggelig og forståelsesfull megllerassistent som fulgte opp på en fremragende måte”.

Huseier: Fredrik Gaustad

“Svært seriøst selskap!”

“Alltid mulig å få tak i megler, alltid høflig og alltid positiv. Smarte løsninger og generelt god kjemi. Veldig fornøyd med markedsføring, bilder og generelt hele samarbeidet med Andreas. Anbefales varmt <3”.

Huseier: Lena Anette Pedersen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Andreas Eidsli Liland**



Andreas Eidsli Liland
Eiendomsmegler
Mobil: 979 49 932
E-post: ae@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Syd
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Andreas er opptatt av profesjonalitet og pålitelighet i jobben, og er kjent for å gjøre "alt og litt til" for kundene sine. Han er proaktiv og opptatt av å skape de beste resultatene sammen med kunden gjennom god oppfølging og høyt fokus på fag. Det skader heller ikke med et lite glimt i øyet.

Velkommen til Hegglia Boligfelt, et attraktivt og familievennlig boligområde i naturskjønne omgivelser i Skaun. Her får du muligheten til å realisere boligdrømmen i et rolig og solrikt område med nærhet til flotte turområder, oppvekstmiljø og daglige servicetilbud. Boligfeltet byr på en kombinasjon av landlig idyll og praktisk beliggenhet, med kort vei til både Børsa, Orkanger og Trondheim. Dette er et område som passer perfekt for både barnefamilier, førstegangsetablerere og andre som ønsker et godt bomiljø med naturen som nærmeste nabo.

Her ligger alt til rette for å skape et hjem tilpasset dine ønsker og behov.

- 3 av 10 tomter er solgt
- Prisantydning fra 700.000 til 800.000
- Tomter fra 1,1 mål til 1,5 mål
- Opparbeidet infrastruktur til tomtene



Eiendomsmegler **Andreas Eidsli Liland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



> Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet
Du finner oss i gamle Meierigården, midt i Heimdal sentrum.

Gratis kundeparkering rett utenfor.

Adresse:
Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40
E-post: heimdal@proaktiv.no

Dette er oss

På Heimdal er vi ni engasjerte medarbeidere som tilsammen sitter på bred erfaring og høy kompetanse innen formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det er å ha fornøyde kunder. Noe som vi oppnår gjennom gode, gjennomtenkte prosesser som fører til verdiskapende resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste opplevelsen, stiller vi høye krav til både oss selv som eiendomsmeglere og til våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer og interiørkonsulenter som vi er trygge på at leverer den høye kvalitet som våre kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår avtalen med som følger deg gjennom hele prosessen fra start til slutt, ikke en medarbeider som er ukjent med boligens eller eiendommens kvaliteter.
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i toppen i mange år både i vår egen landsdekkende kjede og blandt landets meglerkjeder forøvrig når det gjelder kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.



SKAUN

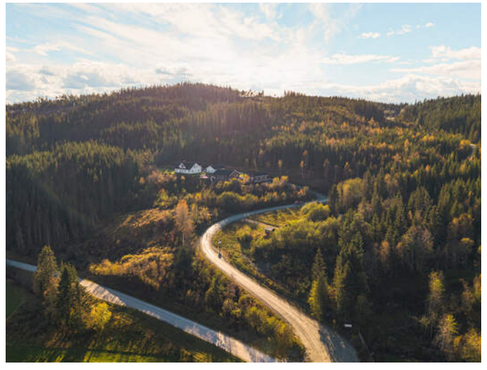
Kommune: *Skaun* / ***Område: Jåren***

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Proaktiv eiendomsmegling v/ Andreas Eidsli har gleden av å presentere Hegglia boligfelt. Et naturskjønt tomtefelt med gode solforhold og landlig utsikt. Feltet ligger i underkant av 40 min fra Trondheim og ca. 25 min fra Orkanger. Her kan man virkelig nyte idyllen med landlige omgivelser og å være tett på naturen i drømmehuset.

Fra feltet er det en kort kjøretur på ca. 11 minutter til Coop prix på Venn som er en ny renovert nærbutikk. Børsa sentrum som har det meste man trenger i det daglige og befinner seg knapt ca.14 minutter fra feltet med bil. Her finner man blant annet en ny bygd dagligvarebutikk, bensinstasjon, treningssenter, pizzarestaurant, apotek, legekontor og rådhus. Ønsker man et bredere tilbud kan man ta turen til Orkanger sentrum som tar ca. 25 min med bil. Her finner man et bredt utvalgt av butikker og fasiliteter, der mange av de ligger på Amfi-senteret.



OFFENTLIG TRANSPORT

Råbygda skole Jåren Linje 511	2 min 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	26 min 24.7 km
Trondheim Værnes	1 t 1 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Skaun Post i butikk, PostNord	8 min 8 km
Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 10.9 km

VARER/TJENESTER

AMFI Orkanger	19 min
Boots apotek Skaun	13 min

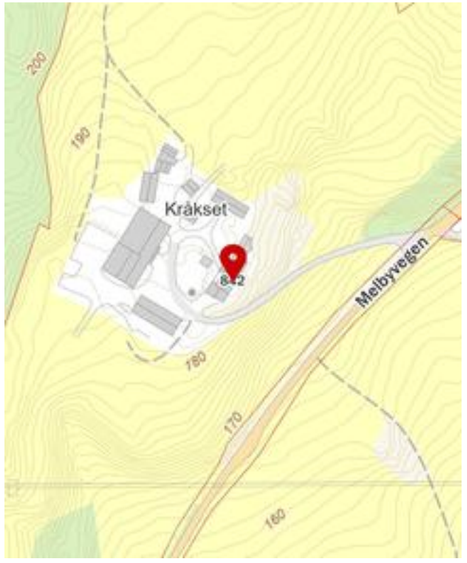
SPORT

Jåren-råbygda Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Ramsjøen Arena	4 min
Fitnesspoint Børsa	12 min
Max-gym Buvika	17 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Utsikten



Hegglia boligfelt ligger med kort avstand til marka som byr på flotte turmuligheter og opplevelser. Like i nærheten finner man et flott terreng om man interesserer seg for sopp, bær eller besøke ulike fiskevann i nærheten. Skaun kommune har for tur- og frilufts interesserte svært mye å by på. Her kan man følge både merkede og umerkede turstier og på vinterstid følge skiløyper på Ramsjøbu og Skaunakjølen/ Jårakjølen som strekker seg milevis av sted. Fra feltet er mulighetene mange

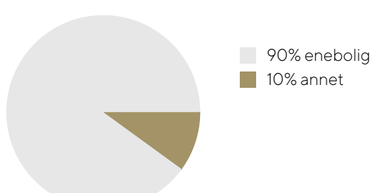
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

du kan blant annet ta deg opp til den idylliske Stormorfossen som ligger sør for eiendommen, spassere langs pilgrimsleden eller ta "klatreturen" opp til Kårphylla og Paradiset som byr fantastisk utsikt og en ypperlig kveldstur fra hjemmet. Skaun har brede jaktmuligheter igjennom Skaun grunneierlag, hvor bl.a. Inatur kan kontaktes angående jaktkort.

Innsjøen Laugen som ligger midt i bygda er et populært bade- og fiskevann som ligger 7 min fra eiendommen ved Eggkleiva. Her er et flott område sommer som vinter og innbyr til et rikt aktivitetstilbud som padling/ bading på sommerstid eller isfiske og skøyter når isen har lagt seg. Mulighetene er mange.

Det er et riktig kultur liv i Skaun med historiske turer som historielaget og trimavdelingen i det lokale idrettslaget har merket. Bygden har museum og kulturelle tilbud under martnaden Kristindagene. Bygden kan også skilte med et nybygd anlegg for de motorinteresserte. Skaun motorsenter som tilbyr arrangement for store og små. I sommer ble det arrangert Speed-X NM under NM-veka som var et flott arrangement for store og små.

BOLIGMASSE





Eiendommen sokner til Venn oppvekstsenter, med busstilbud. Skaun ungdomsskole befinner seg i Børsa. For barnehage er det Venn oppvekstsenter som nærmeste, men det er også flere barnehager i Børsa og Buvika.
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Feltet vil gradvis bebygges ved salg av tomter. Feltet er regulert til enebolig og tomannsboliger. 40% Utnyttelsesgrad.

Adkomst
Utbygger skal ordne infrastruktur til tomtene hvor det tilrettelegges for å koble på kommunalt vann, felles renseanlegg for feltet, internveier, strøm og fiber. Det blir opprettet en velforening som drifter renseanlegget, internveier og fellesarealer som utbygger står ansvarlig for å bygge ut.

SKOLER

Venn oppvekstsenter (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	7 min 8.2 km
Børsa skole (1-7 kl.) 279 elever, 20 klasser	13 min 11.1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	12 min 10.9 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	16 min 14.6 km
Melhus videregående skole 560 elever	26 min 24.5 km

BARNEHAGER

Jåren-Råbygda barnehage (1-5 år) 23 barn	3 min 0.2 km



VELKOMMEN TIL HEGGLIA BOLIGFELT

10 flotte tomter med landlig beliggenhet i Skaun Kommune

Tomtestørrelse
1 100,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomt 1: Denne tomten ligger nederst i boligfeltet og er blant de største tomtene i boligfeltet. Dette gir god plass til en stor bolig og hage.
PRIS kr. 750.000,-. Størrelse: 1300 m² ca.

Tomt 2: Denne tomten ligger nederst og innerst i boligfeltet. Sammen med tomt 1 er den blant de største tomtene i boligfeltet. Her er det gode muligheter for både stor hage og en større bolig!
PRIS kr. 800.000,-. Størrelse: 1300 m² ca.

Tomt 3: Tomten ligger med enkel ankomst i svingen inn mot den nederste delen av boligfeltet. Tomten skråner svakt oppover, noe som gir gode muligheter for en bolig med utsikt over dalen.
PRIS kr. 750.000,-. Størrelse: 1000 m² ca.

Tomt 4: Denne tomten er plassert i midten av boligfeltet. En stor tomt som skråner svakt oppover gir gode utsiktsmuligheter og plass til en stor bolig.
PRIS kr. 750.000,-. Størrelse: 1500 m² ca.

Tomt 5: SOLGT

Tomt 6: SOLGT

Tomt 7: SOLGT

Tomt 8: Denne tomten har god plass til en stor bolig og hage, er dette en flott tomt for deg som ønsker god plass kombinert med en flott utsikt.
PRIS: 750.000,-. Størrelse 1.200 m² ca.

Tomt 9: Denne tomten ligger flott til øverst i boligfeltet. Her får du en stor tomt med mye plass kombinert med god utsikt utover dalen.
PRIS: 750.000,-. Størrelse 1.100 m² ca.

Tomt 10: Denne store tomten er plassert øverst og innerst i boligfeltet. Her er det gode muligheter for en stor bolig med flott utsikt over dalen.
PRIS: 700.000,-. Størrelse 1.100 m² ca.

Oppgitte tomtearealer er veiledende og basert på foreløpige beregninger. Endelig tomteareal vil bli fastsatt ved oppmålingsforretning og matrikkelføring. Avvik mellom oppgitt og endelig areal kan forekomme uten at dette gir grunnlag for prisavslag eller andre krav mot selger eller megler.



TOMTEFELTET

Her får du muligheten til å realisere boligdrømmen i et rolig og solrikt område med nærhet til flotte turområder, oppvekstmiljø og daglige servicetilbud.



FELTET BESTÅR AV 10 TOMTER, HVORAV 3 AV 10 ER SOLGT.

INGEN BYGGEKLAUSUL!



HEGGLIA BOLIGFELT LIGGER MED KORT AVSTAND TIL MARKA SOM BYR PÅ FLOTTE TURMULIGHETER OG OPPLEVELSER.

SKOLER OG BARNEHAGE

Eiendommen sokner til Venn oppvekstsenter, med busstilbud. Skaun ungdomsskole befinner seg i Børsa. For barnehage er det Venn oppvekstsenter som nærmeste.

INNSJØEN LAUGEN SOM LIGGER MIDT I BYGDA ER ET POPULÆRT BADE- OG FISKEVANN SOM LIGGER 7 MIN FRA EIENDOMMEN VED EGGKLEIVA.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1.100,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomt 1: Denne tomten ligger nederst i boligfeltet og er blant de største tomtene i boligfeltet. Dette gir god plass til en stor bolig og hage.
PRIS kr. 750.000,-. Størrelse: 1300 m² ca.

Tomt 2: Denne tomten ligger nederst og innerst i boligfeltet. Sammen med tomt 1 er den blant de største tomtene i boligfeltet. Her er det gode muligheter for både stor hage og en større bolig!
PRIS kr. 800.000,-. Størrelse: 1300 m² ca.

Tomt 3: Tomten ligger med enkel ankomst i svingen inn mot den nederste delen av boligfeltet. Tomten skråner svakt oppover, noe som gir gode muligheter for en bolig med utsikt over dalen.
PRIS kr. 750.000,-. Størrelse: 1000 m² ca.

Tomt 4: Denne tomten er plassert i midten av boligfeltet. En stor tomt som skråner svakt oppover gir gode utsiktsmuligheter og plass til en stor bolig.
PRIS kr. 750.000,-. Størrelse: 1500 m² ca.

Tomt 5: SOLGT

Tomt 6: SOLGT

Tomt 7: SOLGT

Tomt 8: Denne tomten har god plass til en stor bolig og hage, er dette en flott tomt for deg som ønsker god plass kombinert med en flott utsikt.
PRIS: 750.000,-. Størrelse 1.200 m² ca.

Tomt 9: Denne tomten ligger flott til øverst i boligfeltet. Her får du en stor tomt med mye plass kombinert med god utsikt utover dalen.
PRIS: 750.000,-. Størrelse 1.100 m² ca.

Tomt 10: Denne store tomten er plassert øverst og innerst i boligfeltet. Her er det gode muligheter for en stor bolig med flott utsikt over dalen.
PRIS: 700.000,-. Størrelse 1.100 m² ca.

Oppgitte tomtearealer er veiledende og basert på foreløpige beregninger. Endelig tomteareal vil bli fastsatt ved oppmålingsforretning og matrikkelføring. Avvik mellom oppgitt og endelig areal kan forekomme uten at dette gir grunnlag for prisavslag eller andre krav mot selger eller megler.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Tomten er ubebygd og det er dermed ikke beregnet kommunale avgifter p.t. Kommunale avgifter fastsettes først når oppført bolig er ferdigstilt.

Info eiendomsskatt
Det er ikke fastsatt eiendomsskatt på tomtene.

Velforening
Felles kostnader og plikter blir forvaltet av Hegglia Bolifelt AS frem til det er hensiktsmessig å etablere et sameie der det kan velges et fullverdig styre.

Info formuesverdi
Det er ikke fastsatt noen formuesverdi på tomtene.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Vanlige utgifter for en bebygd enebolig eller tomannsbolig i Skaun er: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, renovasjon og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Fellesutgifter for Hegglia boligfelt:
Drift avløpssystem: kr. 600,- pr. mnd
Drift og vedlikehold veg og friareal: kr. 200,-
Sparing VA: kr. 200,- pr. mnd
Brøyting felles veier: kr. 200,- pr. mnd

Kostnad per mnd: kr. 1.200,-
Kostnad årlig: kr. 14.400,-

Felleskostnader for Heggliaboligfelt er et estimat basert på en deling mellom 10 eiendommer. Felleskostnader og plikter blir forvaltet av Hegglia Boligfelt AS frem til det er hensiktsmessig å etablere et sameie der det kan velges et fullverdig styre. Kostnader for ubebygd eiendommer dekkes av Hegglia Boligfelt AS frem til et sameie er etablert. Hegglia Boligfelt AS har rett til å revidere fellesutgifter og oppgaver frem til et sameie er etablert. Kostnadene skal gjenspeile de faktiske kostnader med drift og vedlikehold, samt fremtidige planlagte nødvendige investeringer eller påkostninger.
Forbehold om fremtidig prisøkning og indeksregulering.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at kjøper må selv bekoste følgende:
- Tilkoblingsavgift for kommunalt vann, ca. kr. 14 000,-
- Tilkoblingsavgift for strøm ca. kr. 20 000,-
- Grunnarbeider og klargjøring av tomten for bygging
- Oppføring av bolig og eventuelle garasjer eller uthus
- Byggesøknad, prosjektering og øvrige offentlige gebyrer
- Andre kostnader knyttet til bygging og tilkobling

Vi tar forbehold om endringer i gebyr.

Diverse
Rekkefølgekrav for IG/byggesøknad vil være klar samtidig som overtakelse/ tomtene blir matrikkelført.
Det settes en siste frist med mulighet for opphør av kontrakt senest 15. september 2027 om selger ikke skulle finne det økonomisk forsvarlig å få på plass infrastruktur til tomtene. Det er ut ifra antall solgte tomter som vil være avgjørende om selger finner det forsvarlig å utføre kontrakten. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post.

Eiendommen kan først overføres til kjøper etter at forbeholdene anses avklart.
Øvrige rekkefølgekrav som gjelder for å kunne få i brukstillatelse har selger frist til utgangen av første kvartal i 2028. Ingen rekkefølgekrav faller som kostnad på tomtene, disse gjelder for grunneier, eller grunneiers aktør.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Det gjøres oppmerksom på at mange/ de fleste erklæringene er relevante for gården/grunneiendommen, ikke alle er relevante for tomte feltet, men de vil automatisk bli registrert på ny matrikkel når tomtene blir registrert med ny matrikkel. Har du spørsmål til erklæringene vennligst konferer med megler.

5029/85/1:
25.07.1863 - Dokumentnr: 900021 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1940 - Dokumentnr: 3486 - Utskifting
av innmark
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1958 - Dokumentnr: 2669 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:7
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1964 - Dokumentnr: 2185 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:8

Bestemmelse om fiskerett
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1966 - Dokumentnr: 153 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:11
Bestemmelse om fiskerett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1966 - Dokumentnr: 3571 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:12
BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1970 - Dokumentnr: 98 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:14
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1970 - Dokumentnr: 100 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:15
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1970 - Dokumentnr: 889 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:13
Bestemmelse om fiskerett
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1972 - Dokumentnr: 4575 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
STRINDA - VÅGÅMO
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1972 - Dokumentnr: 4575 - Erklæring/avtale
overf.forr. til N.V.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1974 - Dokumentnr: 2910 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1974 - Dokumentnr: 4919 - Erklæring/avtale
overf.forr. til N.V.E.
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1975 - Dokumentnr: 4260 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1976 - Dokumentnr: 2275 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1976 - Dokumentnr: 2704 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Skaun Kommune
Org.nr: 939 865 942
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1988 - Dokumentnr: 7599 - Erklæring/avtale
REGISTRERING AV GAMMEL OFF. VEGGRUNN, BENEVNT GNR. 1751
BNR. 2 SOM GRENSER TIL D.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1988 - Dokumentnr: 7601 - Erklæring/avtale
REGISTRERING AV GAMMEL OFF. VEGGRUNN, BENEVNT GNR. 1751
BNR. 3 SOM GRENSER TIL D.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1997 - Dokumentnr: 1065 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1657 Gnr:87 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1997 - Dokumentnr: 1559 - Jordskifte
Sak nr. 8/1996
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1997 - Dokumentnr: 1560 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1997 - Dokumentnr: 4503 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:7
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2011 - Dokumentnr: 278339 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2013 - Dokumentnr: 1020024 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:85 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2014 - Dokumentnr: 720003 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:85 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2014 - Dokumentnr: 720885 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:85 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2014 - Dokumentnr: 720932 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:85 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2014 - Dokumentnr: 1089536 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2415128 - Bestemmelse om veg
Vegrett mot betaling av bomavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2020 - Dokumentnr: 3003349 - Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Rettighetshaver: Skaun Kommune
Org.nr: 939 865 942
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2020 - Dokumentnr: 3285557 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:85 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2020 - Dokumentnr: 3301824 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:85 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2022 - Dokumentnr: 324720 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:9
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1973 - Dokumentnr: 3 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5029 Gnr:87 Bnr:16

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. Det er også regulert inn vann og avløpsanlegg og lekeplass iht. reguleringsplan R-201303. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

I henhold til reguleringsplanen R-201303 er det regulert inn 12 boligtomter. I reguleringsbestemmelsene står det at det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger. Tomtene 1-4 og 7-10 kan oppføres i 2 etasjer pluss. evt. sokkeletasje. Tillatt utnyttingsgrad for tomtene er 40%. For mer informasjon se reguleringsbestemmelser for Hegglia boligfelt.

Utbygger har sendt inn søknad til kommunen om endring fra 12 tomter til 10 tomter.

På adkomstveien vil det i perioder være trafikk av større kjøretøy til/fra Hegglia pukkverk.

Vei/Vann/Avløp
Utbygger skal ordne infrastruktur til tomtene hvor det tilrettelegges for å koble på kommunalt vann, felles renseanlegg for feltet, internveier, strøm og fiber. Det blir opprettet en velforening som drifter renseanlegget, internveier og fellesarealer som utbygger står ansvarlig for å bygge ut.

Adkomstveiene i feltet skal være private veger som driftes av velforeningen som blir opprettet for feltet. Men tanken er at de skal opparbeides ihht. kommunal vegstandard. De vil være dimensjonerte for lastebil med tanke på renovasjonsbiler og brannberedskap.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Grunnboksdato
Onsdag, 28. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
700 000,00 (Prisantydning)

———————————————
700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
18 590,00 (Omkostninger totalt)

———————————————
718 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

———————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtagelse: tidligst 15. januar 2027 så fremt matrikkelbrev er tinglyst og senest 21 dager etter tinglyst matrikkelbrev (fradeling) etter 15. januar 2027

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ansvarlig megler:
Ansvarlig megler for oppdraget er Andreas Eidsli

Konsesjon
Erverv av tomten er i utgangspunktet er konsesjonsfritt, men konsesjonsfriheten er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må godkjennes av kommunen. En unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Kjøper bærer i såfall risikoen for om konsesjon blir gitt og bærer det fulle ansvar for et eventuelt økonomisk tap ved salg av eiendommen til en lavere pris enn den opprinnelige kjøpesummen.

Dato salgsoppgave
28.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

REGULERINGSBESTEMMELSER

Til reguleringsplan for Hegglia boligfelt på deler av
eiendommen gnr. 85 bnr. 1 i Skaun kommune.
PlanID 201303

Sist revidert: 07.11.2023

VEDTATT AV SKAUN KOMMUNE: 12.12.2023

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- ***Bebyggelse og anlegg, jfr. PBL § 12-5 nr. 1:***
  Frittliggende boligbebyggelse (BFS)
  Lekeplass (BLK)

- ***Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,jfr. PBL § 12-5 nr 2:***
  Kjøreveg (SKV)
  Gang-/sykkelveg (SGS)
  Fortau (SF)
  Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
  Vann- og avløpsnett (BVA)

- ***Grønnstruktur, jfr. PBL § 12-5 nr 3:***
  Naturområde - grønnstruktur(GN)

- ***Hensynssone, jfr. PBL § 12-6:***
  Frisiktsone ved veg (H140)

§ 1. Fellesbestemmelser

1.1.1 Teknisk plan som viser løsninger for vann, avløp og strømforsyning må være godkjent av kommunen før videre utbygging igangsettes

1.1.2 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

1.1.3 Bebyggelsen skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Bebyggelsen på tomtene skal tilpasses terrenget.

1.1.4 Kommunen kan tillate at boligene plasseres nærmere felles tomtegrense enn 4 meter forutsatt at branntekniske tiltak gjennomføres slik at det ikke blir begrensninger for utnyttelsen av naboeiendommen.

1.1.5 Langs vegene skal det være anledning til snøopplag, også på privat grunn. Skråningsutslag for alle veger tillates lagt på privat tomtegrunn.

§ 2. Bebyggelse og anlegg:

2.1 Frittliggende boliger, tomt 1-12 (BFS)

2.1.1 Innenfor området tillates det oppført eneboliger og tomannsboliger.

2.1.2 Tomtene 1-5 og 9-12 kan oppføres i 2 etasjer pluss evt. sokkeletasje med maks møne-/gesimshøyde på inntil 9,0 meter. Tomtene 6-8 kan oppføres i 1,5 etasje med maks møne-/gesimshøyde på inntil 7,0 meter. Høyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.1.2 Sammen med søknaden om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan i egnet målestokk som tydelig viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning og grøntareal.

2.1.3 Parkeringsdekning skal være i henhold til kommunens gjeldende parkeringsvedtekt, datert 31.05.2006, dvs. 3 plasser for enebolig og 5 plasser for tomannsbolig. Ved byggesøknad for bolig skal det vises areal for garasje. For frittliggende enebolig skal det vises areal til dobbeltgarasje, selv om det ikke er aktuelt å bygge garasjen samtidig med boligen. I tillegg skal det være minimum en gjesteparkeringsplass.

2.1.4 Garasjene skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.

2.1.5 Tillatt utnyttingsgrad for tomtene er maksimalt 40 %. BYA.

2.1.6 Plankartets viste tomteavkjørsler er retningsgivende. Avkjørslene skal være mot samme vei som plankartet viser.

§ 2.2 Lekeplass (BLK)

2.2.1 Lekearealet skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Arealet skal være ferdig planert og tilsådd før boligene tas i bruk. Innenfor områdene kan det oppføres lekeapparater og mindre, lette bygningskonstruksjoner.

2.2.2 Innenfor arealet skal det etableres gangsti som forbindelse mellom SKV2 og SKV3. Gangstien skal være min. 1,5 meter bred og skal være egnet for barnevogn.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kjøreveg (SKV1, SKV2 og SKV3)

3.1.1 Arealet omfatter areal til kjøreveg med tilhørende vegskulder og skal opparbeides som vist på plankart.

3.1.2 SKV1 er felles for alle tomtene innenfor området. Denne vegen fungerer også som skogsbilveg, hyttevei mm. for områder lenger innover i marka.
SKV 2 er felles for tomtene 1-5.
SKV 3 er felles for tomtene 6-12.

3.2 Gang-/sykkelveg (SGS 1 og SGS2)

3.2.1 O_SGS 1: Arealet er avsatt til gang- /sykkelveg med tilhørende vegskulder og eventuelt rabatt mot kjøreveg langs Fylkesveg 6622. Statnett skal varsles når arbeid med o_SGS1 starter, grunnet kraftledning som krysser Fv 6622.

3.2.2 SGS2 er privat, og skal være åpent for allmennheten. Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg med tilhørende vegskulder og evt. rabatt mot kjøreveg fra boligområdet og ned til Fylkesveg 6622.

3.3 Fortau (SF)

3.3.1 Arealet er avsatt til fremtidig fortau, og skal etableres ved en eventuell utvidelse av boligfeltet.

3.3.2 Frem til det blir etablert fortau innenfor arealet er det tillatt å benytte arealet som en del av kjørebanen til SKV 2 og SKV 3.

3.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

3.4.1 Arealet er avsatt til nødvendig grøfting, skjæring, fylling og teknisk anlegg langs veg.

3.5 Vann- og avløpsnett (BVA)

3.5.1 Arealet er avsatt til plassering av vann-/avløpsanlegg og trafo.

§ 4. Grønnstruktur

4.1 Naturområde - grønnstruktur (GN)

4.1.1 I naturområdene tillates ikke bebyggelse. Områdene skal i all hovedsak bevares slik de er, men det kan opparbeides stier gjennom områdene. Områdene skal være åpen for allmennheten.

§ 5. Hensynssoner

5.1 Frisiktsone (H140)

5.1.1 Området omfatter frisiktsoner ved veg. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkelte oppstammede trær, lysmaster, trafikkskilt og lignende kan tillates

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Gang- og sykkelveg (SGS1 og SGS2) skal opparbeides før igangsettingstillatelsen for første bolig blir gitt.

6.2 Gangsti innenfor BLK skal opparbeides før igangsettingstillatelsen for første bolig blir gitt.

6.3 Det skal være etablert gatelys i feltet og fra feltet til Jåren - Råbygda oppvekstsenter (langs FV 6622) før brukstillatelse/ferdigattest for den første boligen kan utstedes.

6.4 Avkjørsel fra Fv. 6622 skal opparbeides i henhold til plankart og i samsvar med vegvesenets vegnormal (Håndbok N100) før byggetillatelse for første bolig blir utstedt.

6.5 Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for den første boligen.

6.6 Før tomtene kan fradeles skal det foreligge godkjent utslippstillatelse og det må dokumenteres tilstrekkelig og hygienisk vanntilførsel.

6.7 VA-plan skal være godkjent før det gis tillatelse til den første boligen.

6.8 Kommunen skal vurdere om det er behov for utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen før det søkes om brukstillatelse.

6.9 Utbyggingstakt for boligfeltet skal være i samsvar med kapasitet for barnehage og skole.

Rekkefølgekravene gjelder ikke for tomt 7 og 8 som allerede er godkjent fradelt.

3

Vedlegg

REGULERINGSPLAN HEGGLIA BOLIGFELT

Deler av gnr. 85 bnr.1, Hegglia

Skaun kommune



arkitekter
ingeniører

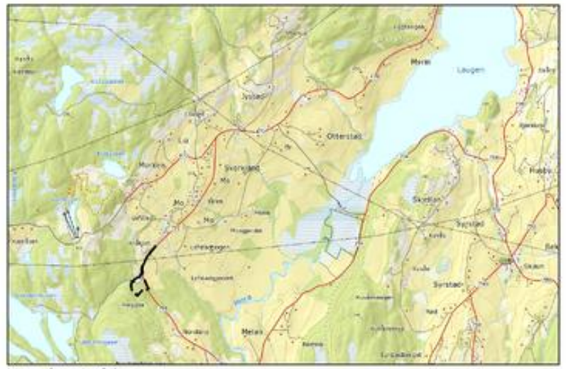
Planbeskrivelse

Planområdet

Planområdet er på ca 30 dekar og ligger i Hegglia på oversiden av Fv 751. Området grenser mot eiendommen gnr. 87 bnr. 4 i sør og den private markavegen opp til Litlslemsjøen i nord.

Området er nordøstlig vendt og skrår fra kote 193 moh. i sørvest ned til kote 145 moh. i øst. Området tenkes utbygd med frittliggende boligbebyggelse.

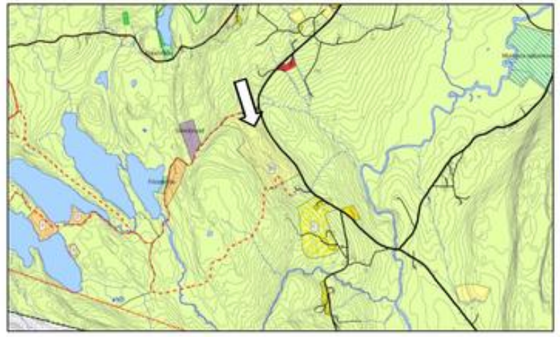
Adkomsten til området blir via privat veg.



Kart planområdet

Andre arealplaner

Arealet som ønskes regulert er i kommuneplanens arealdel vist som område til spredt boligbygging.



Utsnitt kommuneplanes arealdel 2007-2019

2

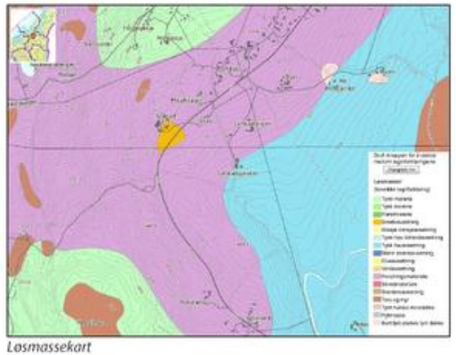
Planens hensikt
Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for bygging av boliger på eiendommen. Området ligger landlig til med fin utsikt ut mot Laugen.
Totalt er det planlagt 12 nye tomter innenfor området og størrelsen på tomtene varierer fra ca 0,8 dekar og opp til 1,3 dekar. Det er igangsatt bygging på tomt 8.

Tomtene er i utgangspunktet tenkt solgt som selvbyggertomter hvor kjøperne skal ha frihet til å selv velge boligtype og utforming. Alternativt kan området bli solgt til et utbyggingsselskap.

Bebyggelsen på tomtene skal tilpasses terrenget og det er ved utforming av planen lagt vekt på at alle tomtene skal ha fine utsikts- og solforhold. Tomtegrensene er forskjøvet i forhold til boligene bak og tillatte byggehøyder er tilpasset terrenget på tomtene.

I utgangspunktet er feltet tenkt utbygd med eneboliger, men det kan også tillates tomannsboliger på de tomtene der det ligger for rette til det.

Grunnforhold
Løsmassekartet viser at grunnforholdene består av forvitringsmaterialer. Skreddata på nett viser at det ikke er registrert kvikkleire i dette området.
Området er grunnlendt flere steder og en har gjennom utgraving av tomt 7 og 8 fått bekreftet at grunnforholdene er gode da det måtte sprenges bort fjell på begge tomtene.



Løsmassekart

Kulturminner
I følge Direktoratet for naturforvaltning (DN) sin naturbase er det ikke registrert viktige kulturminner i området. Dette bekreftes også av fylkeskommunen i deres høringsuttalelse.

Natur, biologisk mangfold og friluftsliv:
I følge Direktoratet for naturforvaltning sin naturbase er det ikke registrert spesielle viktige områder for natur, biologisk mangfold og friluftsliv innenfor planområdet. Området er lagt nedenfor registrert biotop. Fylkesmannen sitter heller ikke med noe kunnskap som skulle tilsi noe annet.

Teknisk infrastruktur
Som vedlegg til reguleringsplanen er det utarbeidet en enkel VA-plan som viser løsninger for vann, avløp og overvann. Dette skal forøvrig prosjekteres grundigere ved utbygging av feltet.
Det er avsatt et stort område for plassering av renseanlegg og trafo.
Det er tenkt bygd felles privat avløpsanlegg for området. De første tomtene som blir utbygd vil få vannforsyning via privat ledning, mens det på sikt er planer om å koble seg på kommunalt vannledningsnett når det forhåpentligvis kommer neste år. Alternativt kan det også bores etter vann.

Adkomstveiene i feltet skal være private veger, men tanken er at de skal opparbeides ihht. kommunal vegstandard. De vil være dimensjonert for lastebil med tanke på renovasjonsbiler og brannberedskap.

Gang- og sykkelvei er regulert frem til skole/barnehagen.

Lek- og uteoppholdsareal:
Boligfeltet ligger i landlige omgivelser med store friluftsområder i umiddelbar nærhet. Størrelsen på tomtene ligger rundt 1 dekar og med en tillatt utnyttelsesgrad på maks 40 % BYA vil det da være rikelig med plass for uteoppholdsareal på hver enkelt tomt. På situasjonsplanen som skal følge byggesaken skal arealdisponeringen på tomta fremgå.

I tillegg er det innregulert en felles lekeplass på ca 800 m2 i feltet og denne skal opparbeides ifm. utbyggingen av området. Dette tilsvarer da 66 m2 lekeareal pr. tomt.
Lekeplassen er lagt i ett flatt område i enden av felles vei 3 hvor det vil være lite trafikk og støy. Her kan det settes opp lekeapparat, sandkasser etc., og denne plassen vil også kunne fungere som et felles samlingsted for små og store.

Parkering:
Vi har i planbestemmelsene skrevet at det skal avsettes plass for 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Dette mener vi er et krav som er i tråd med dagens bilbruk hos folk som bor i landlige strøk og et krav som ellers har vært vanlig i sammenlignbare reguleringsplaner.

Støy:
Regulant har vært i kontakt med Statens vegvesen og de opplyser at Fv 751 her har en ÅDT på ca 240 og at det i forhold til støy vil være helt uproblematisk med boliger 40-50 meter fra vegen slik som regulert.

Planprosessen
Kunngjøring om planoppstart ble annonsert i avisa Sør-Trøndelag den 11.05.13 og på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev.
Ingen naboer har kommentert planoppstarten.

Forhåndsuttalelser sektormyndigheter:
Det er mottatt forhåndsuttalelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen og NVE.
Kopi av uttalelsene følger som vedlegg.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:
Fylkesmannen forutsetter at kommuneplanens bestemmelser vedrørende spredt boligbygging følges opp i det videre arbeidet med planen. Viser til bestemmelsen om at det tillates inntil 20 boliger i planperioden.
Minner om at saken må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.
Forholdet til evt. påvirkninger av støy for planlagte boliger må vurderes.
Areal for lekeområder for barn og unge må avsettes innenfor planområdet og opparbeiding av dette må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.
Minner også om kravet om universell utforming og kravet om medvirkning.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:
Fylkeskommunen skriver at det ut fra kulturminneregisteret, ikke er registrert automatisk fredete kulturminner innen området. Minner ellers om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Statens vegvesen:
Vegvesenet mener at det må etableres gang- og sykkelvei frem til skolen/barnehagen ifm. utbygging av området.
Peker på at det er et steinbrudd vest for planområdet og at denne typen aktivitet kan generere tunge kjøretøy med potensiale for trafikkfarlige situasjoner og miljøulemper for nærliggende boliger.

NVE:
NVE skriver at det er flere bekker i området, og at deler av området ser forholdsvis bratt ut.
NVE vil legge stor vekt på at de allmenne interessene i bekkene er ivaretatt i tilstrekkelig grad. Videre at det foreligger en fagkyndig vurdering av om sikkerheten mot flom og skred er tilstrekkelig.

Kommentar til uttalelsene:
Sektormyndighetenes kommentarer er i all hovedsak tatt hensyn til i planforslaget.
Fylkesvei 751 er lite trafikkert og vil ikke føre til at boligfeltet blir støyutsatt.
Trafikken til steinbruddet som ligger vest for planområdet, er periodebasert og ofte knyttet til om det foregår noen byggeprosjekt i nærheten. Eksisterende vei opp til steinbruddet er dimensjonert for store kjøretøy og har tilstrekkelig bredde til at større kjøretøy kan møtes.
Hvis det blir behov kan også vegen utvides for å gjøre den mest mulig trafikksikker. Vegen ligger på grunneier.

I følge løsmassekartet er det forvitringsmateriale i grunnen og ut fra tidligere bygging i området er det ingenting som tyder på dette området er skredutsatt –jfr. vurdering tidligere.
De nye tomtene vil ikke komme i berøring med noen bekker. Det ligger en bekk like nord for planområdet som krysser fylkesveien nede ved avkjøringen til feltet, men denne vil i liten grad berøres av utbyggingen.

Rett til bruk av vegen opp til feltet forutsettes sikret i skriftlige avtaler som blir tinglyst.
Grunneier/utbygger vil følge opp dette.

Naturmangfoldloven §§ 8-12
Ut fra ovennevnte beskrivelser, vurderinger og innkomne høringsuttalelser, mener regulant at prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er vurdert tilstrekkelig. Ut fra foreliggende kunnskap er det ikke noe som tyder på at planforslaget vil kunne føre til noen vesentlig skade på naturmangfoldet.
Det er også tatt inn i planbestemmelsene at alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig og at tomtene skal settes i stand etter hvert som utbygginga blir ferdig.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

Generelt
Plan og bygningslovens § 4-3 krever at det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. En ROS analyse er en systematisk gjennomgang av mulig uønskede hendelser og hvor stor risiko de representerer.
I analysen er det kun de forhold som vi mener er relevant for planområdet som er vurdert.

Sannsynlighetskriterier:

	Begrep	Frekvens
1	Lite sannsynlig	Mindre enn en gang hvert 50 år
2	Mindre sannsynlig	Mellom en gang hvert 10 år og en gang hvert 50 år
3	Sannsynlig	Mellom en gang hvert år og en gang hvert 10 år
4	Meget sannsynlig	En gang hvert år

Konsekvenskriterier:

1	Ufarlig	Ingen/små personskader
2	En viss fare	Mindre førstehjelpstiltak/behandling. Ubetydelige skader på materiell og miljø (kostnader opp til 100.000,-)
3	Kritisk	Sykehusopphold. Materiell og miljøskader som krever tiltak (kostnader opp til 2.000.000,-)
4	Farlig	Langt sykehusopphold / varig men. Langvarig omfattende skade på materiell og miljø. (kostnader opp til 50.000.000,-)
5	Katastrofalt	Invalid/ Død. Varig skade på materiell og miljø. (kostnader over 50 millioner)

Følgende hendelser er vurdert som relevante i denne plansaken:

NATURBASERTE HENDELSER	MENNESKE- OG VIRKSOMHETSBASERTE FARER
Grunnforhold	Forurensning
Ekstrem nedbør	Brann
Storm/orkan/lyn	Trafikksikkerhet

Grunnforhold
I følge skreddata på nett er det ikke registrert kvikkleire innenfor planområdet og heller ingen faresoner for snø-, stein eller jordskred (skrednett.no).
I følge løsmassekartet er det forvitringsmaterialer i grunnen og området vurderes som stabilt og sikkert som byggegrunn. Området er grunnlendt flere steder og ved graving på tomt 7 og 8 ble det sprengt bort fjell.

Ekstrem nedbør
Ekstrem vær, snø og regn kan føre til store materiell og miljøskader. Sannsynligheten for at dette skal skje vurderes som mindre sannsynlig, men det forutsettes at ledningsnett, kummer, grøftet etc. dimensjoneres for å håndtere nedbørsmengdene. Det er også veldig viktig at evt. inngrep i/ved bekker sikres med steinfylling og plastring.

Storm/orkan, lyn
Planområdet ligger åpent til og kan være utsatt for uvær. Forutsatt at byggverk føres opp i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter, anses det imidlertid ikke å være spesiell risiko for skader pga uvær.

Forurensning: utslipp avløpsvann
Boligene er tenkt tilkoblet felles privat renseanlegg. Restutslippet fra dette anlegget må da føres til godkjent resipient ihht. gjeldende forskrifter. Løsningen vil bli beskrevet nærmere i teknisk plan som blir utarbeidet ifm. utbyggingen.
Så fremt ovennevnte forutsetninger blir fulgt vil det ikke være noen stor risiko for forurensning.

Brann
Det er pr. dags dato ikke uttak for slokkevann i området og påfylling av vanntanker må da skje ved nærmeste kumme/hydrant. Det er i VA-plan foreslått plassering av vannkum for slokkevann med tanke på at det kan komme kommunalt vann frem til området.

Trafikksikkerhet
Fra boligfeltet og frem til skolen/barnehagen bør det bygges gang- og sykkelvei langs fylkesveien slik at sikkerheten for myke trafikanter blir ivaretatt.
I den forbindelse må imidlertid kommune også gjøre en vurdering på om skolen vil bestå i fremtiden.
Areal til fremtidig gang-/sykkelveg er avsatt i planen.

Orkanger 06.06.14

On AS Arkitekter og Ingeniører

SKAUN KOMMUNE

Saksutredning

Arkivsak: 2023/2803-1

Saksbehandler: Jørgen Sætre

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
42/23	22.11.2023	Plan- og miljøutvalget
65/23	12.12.2023	Kommunestyret

Sluttbehandling - Reguleringsplan for nytt boligfelt på Hegglia - eiendommen gnr/bnr 85/1

Kommunedirektørens innstilling

1. Kommunestyret vedtar reguleringsplan boligfelt Hegglia, som vist på plankart sist revidert 02.11.2020, med reguleringsbestemmelser sist revidert 07.11.2023, i medhold av plan og bygningslovens §12-12.

2. Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 42/2023 i møte den 22.11.2023:

Behandling

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunestyret vedtar reguleringsplan boligfelt Hegglia, som vist på plankart sist revidert 02.11.2020, med reguleringsbestemmelser sist revidert 07.11.2023, i medhold av plan og bygningslovens §12-12.

2. Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Kommunestyrets behandling av sak 65/2023 i møte den 12.12.2023:

Behandling

Først i saken ba Anna Krogset om å få vurdert sin habilitet i saken. Et enstemmig kommunestyret erklærte Anna Krogset som inhabil. Da saken var ferdigbehandlet tiltrådte A. Krogset møtet.

Arne Morten Lundhaug Johnsen, SV fremmet følgende tilleggsforslag:

Vilkår:

I tillegg til uttalelser som er besvart ved offentlig ettersyn og høring for planforslag med frist 02.06.2016, må eier av plan lage en oppdatert vurdering i forhold til gjeldende lov- og forskriftskrav med hensyn til universell utforming.

Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

PMUs innstilling med tilleggsforslaget fremmet av Arne Morten L. Johnsen, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunestyret vedtar reguleringsplan boligfelt Hegglia, som vist på plankart sist revidert 02.11.2020, med reguleringsbestemmelser sist revidert 07.11.2023, i medhold av plan og bygningslovens §12-12.

2. Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Vilkår:
I tillegg til uttalelser som er besvart ved offentlig ettersyn og høring for planforslag med frist 02.06.2016, må eier av plan lage en oppdatert vurdering i forhold til gjeldende lov- og forskriftskrav med hensyn til universell utforming.

Bakgrunn for saken
PlanID: 201303
Tiltakshaver: Anders Krogset
Plankonsulent: Pro Invenia

Planområdet for boligene er på ca. 30 daa og ligger i Hegglia på oversiden av fv 6622. Området grenser mot eiendommen gnr/bnr 87/4 i sør og den private vegen opp til Litjslemsjøen i nord. Området er nordøstlig vendt og skrår fra kote 193 moh. i sørvest ned til kote 145 moh. i øst. Området tenkes utbygd med frittliggende boligbebyggelse. Adkomsten til området blir via eksisterende privat veg fra fv 6622.

Saken ble 1. gangs behandlet 30.09.2014 og vedtaket stilte krav til revisjon av plandokumenter før offentlig ettersyn. Etter reviderte plandokumenter ble mottatt, ble planen lagt ut til offentlig ettersyn og høring 02.06.2016.

Det er i sak DS 147/13, datert 29.07.2013, gitt tillatelse til fradeling av 2 boligtomter (gnr/bnr 85/4 og 85/5). Det er i sak 10/14, datert 28.01.2014, gitt tillatelse til oppføring av bolig og garasje på eiendommen 85/4. I tillegg er det gitt utslippstillatelse og tillatelse til etablering av minirenseanlegg for 2 eneboliger i sak DS 207/13, datert 05.11.2013. De 2 fradelte eiendommene er i samsvar med forslag til detaljreguleringsplan og er merket som tomt 7 og 8.

I vedtaket av 1. gangs behandlingen for Hegglia boligfelt var det presisert at tomt 7 og 8 ikke omfattes av rekkefølgebestemmelsene fordi de allerede var godkjent fradelt.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligformål.

Planforslaget

Planen omfatter 12 tomter, størrelsen på tomtene varierer fra 0,8 daa til 1,3 daa. Bebyggelsen på tomtene skal tilpasses terrenget og det er ved utforming av planen lagt vekt på at alle tomtene skal ha fine utsikts- og solforhold. I utgangspunktet er feltet tenkt utbygd med eneboliger, men det kan også tillates tomannsboliger på de tomtene der det ligger til rette for det.

Offentlig ettersyn og høring

Det kom 5 uttalelser til reguleringsplanen:

Uttalelser sammendrag	Kommentar
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	
På adkomstveien vil det i perioder også være trafikk av større kjøretøy til/fra Hegglia pukkverk. Dette kan være problematisk med tanke på trafikksikkerheten for beboerne i boligfeltet. Kommunen bes derfor om å vurdere behovet for å etablere en trafikksikker forbindelse langs adkomstveien og ned til gang- og sykkelveien.	Plankart og bestemmelser er revidert i henhold til dette. Gangveg fra boligfeltet ned til g/s-veg er tatt inn i plankartet og sikret med rekkefølgebestemmelse § 6.1.
Fylkesmannen savner en vurdering av risiko knyttet til pukkverket. Det anbefales at det gjøres en risikovurdering av transport til og fra steinbruddet, særlig med tanke på trafikksikkerhet, samt evt. transport av farlige stoffer.	Dette er vurdert i vedlagte Risiko og sårbarhetsanalyse.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune Stiller vilkår for egengodkjenning: Vilkår framsatt av Statens vegvesen i brev av 22.07.2016 må etterkommes. (se under). Dersom vilkårene ikke etterkommes, vil det foreligge innsigelse til saken. I så tilfelle vil saken bli politisk behandlet i Fylkesutvalget.	Dette er nå tatt inn i rekkefølgebestemmelse § 6-4: «Avkjørsel fra Fv. 6622 skal opparbeides i henhold til plankart og i samsvar med vegvesenets vegnormal (Håndbok N100) før byggetillatelse for første bolig blir utstedt.»
Statens vegvesen: Stiller vilkår for egengodkjenning: Avkjørsel fra fv. 6622 skal opparbeides i henhold til Håndbok N100 før byggetillatelse for første bolig blir utstedt. Faglige råd: • Rekkefølgekrav § 6.1 må endres til «Gang- og sykkelveg skal opparbeides før igangsettingstillatelsen for første bolig blir gitt». • Det bør innføres rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av et trafikksikkert alternativ for myke trafikanter fra boligfeltet og ned til gang-/sykkelvegen langs fv 6622 før utbyggingen starter. • Rekkefølgebestemmelsene burde ha sikret tiltak for å forminske eventuelle plager fra støy og støv som følge av tungtrafikk fra Hegglia steinbrudd.	Se kommentar over. Rekkefølgekrav § 6.1 er endret til «Gang- og sykkelveg (SGS1 og SGS2) skal opparbeides før igangsettingstillatelsen for første bolig blir gitt». Dette sikres med rekkefølgebestemmelsen over. SGS2 går fra boligfeltet og ned til g/s-vegen langs fv 6622. Dette rådet ble trukket i brev fra Statens vegvesen av 23.08.2017.

Statnett: Statnett minner om at en 300kV kraftledning krysser fv 6622 nord for det planlagte boligfeltet. Alt arbeid nærmere enn 30m i luftlinje fra ytterste fase av ledningen må varsles til ledningsseier. Statnett har planer om ny 420 kv kraftledning, der et av de meldte alternativene passerer det planlagte boligfeltet nærmere enn dagens ledning, ca. 100-150m unna. Prosjektet er ikke konsesjonssøkt, og en evt. realisering av planene forventes å ligge et godt stykke fram i tid.	Kraftlinjen ligger ca. 250 fra planlagt bebyggelse i planen, men gang/sykkelveg vil krysse denne kraftlinjen. Statnett må varsles i forhold til arbeid med g/s-vegen. Tatt til orientering.
Anders Krogset: Det eksisterer ikke kommunal teknisk infrastruktur i området, og opparbeiding av tomtene vil bli kostbart. Mener at rekkefølgebestemmelse i planen for Hegglia pukkverk i forhold til G/s veg til oppvekstsenteret er langt mer fleksibel enn tilsvarende bestemmelser for boligfeltet. Frykter å måtte bære kostnaden for denne g/s- vegen alene.	Kommunedirektøren vurderer at rekkefølgebestemmelsene i de 2 planene som omhandler dette temaet, vil utløse det samme kravet i praksis: G/s veg inntegnet i plankart datert 02.11.2020 for Hegglia boligfelt skal opparbeides. Eierne av disse 2 planene må søke å finne en enighet i forhold til dette. Rekkefølgebestemmelse om denne g/s- vegen gjelder for begge disse reguleringsplanene.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring 02.06.2016, og flere lover og forskrifter er endret siden høringen. Ny støy og støvforskrift ivaretas av reguleringsbestemmelsene. Kravene etter vannforskriften følges opp i teknisk vann og avløpsplan. Planen omfatter ikke dyrka/dyrkbar mark eller marine avsetninger som kunne ha medført behov for endringer. Ut ifra dette er planforslaget i tråd med gjeldende lovverk og forskrifter. Planforslaget har heller ikke blitt vesentlig endret etter høringen. På bakgrunn av dette har kommunedirektøren vurdert at planforslaget ikke må på ny høring før planvedtak kan fattes.

Vurdering

Veg og trafikksikkerhet

Veien forbi boligfeltet vil få en betydelig tungtrafikk til/fra pukkverket. Statens vegvesen har anslått minst 12 lastebillass per dag. Dette vil ikke minst ha betydning for myke trafikanter på strekningen.

Reguleringsplanene Hegglia pukkverk og Hegglia boligfelt har begge rekkefølgebestemmelser som krever at det skal opparbeides gang-og sykkelveg. G/s- vegen skal gå fra boligfeltets avkjørsel fra fv 6622 til barnehagen som vist i plankartet. Dette vurderes som avgjørende i forhold til trafikksikkerheten. Fylkeskommunen har også varslet innsigelse om dette ikke imøtekommes.

I og med at tungtrafikken vil gå på veien markert som SKV1 i plankartet, vil det også være et klart behov for et trafikksikkert alternativ her. Det innføres rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av fortau fra boligfeltet og ned til gang-/sykkelvegen langs fv 6622. For å sikre arealer og gjennomføring er dette fortauet også tatt inn i plankartet. Fylkeskommunen har også varslet innsigelse hvis en slik rekkefølgebestemmelse ikke innføres.

Støy og støv

Nærhet til Hegglia steinbrudd vil kunne medføre noe støy og støvbelastning for Hegglia boligfelt. I reguleringsplan for Hegglia pukkverk er det tatt inn område for vasking av kjøretøy. Her skal kjøretøy som skal ut av bruddet spyles. Dette gjøres for å unngå støvtilsmussing av vegnettet, og bedre situasjonen for beboere langs vegen. Det er også i reguleringsplan for Hegglia pukkverk tatt inn bestemmelser med støvdempende tiltak for vei.

Utvidelsen av Hegglia pukkverk har ført til økt tungtrafikk langs vegen som går forbi området hvor det nå planlegges for boligfelt, og det er i planprosessen for Hegglia boligfelt stilt krav om en støyvurdering. Ut ifra støyberegningene som er gjort er det ingen av boligene som blir liggende i gul eller rød støy-sone, og det er derfor ikke krav om tiltak i planen for å begrense støy (Se vedlegg 12).

Vann og avløp

VA-plan som fremlagt i forbindelse med denne saken godkjennes med noen forbehold. Disse forbeholdene kommer som følge av dårlig vanntrykk og vannkapasitet i området (Se vedlegg 11).

Konklusjon

Hegglia pukkverk lå inne i den gjeldende kommuneplanen da reguleringsplanen for Hegglia boligfelt først ble utarbeidet. Det ble vurdert at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad tok hensyn til dette.

Omfanget av pukkverket har økt betraktelig, og arbeidet med reguleringsplan for Hegglia pukkverk viser klart at tungtrafikken til/fra steinbruddet vil være omfattende. Revisjon av planforslaget Hegglia boligfelt imøtekommer dette med krav om fortau og g/s-veg.

Folkehelsevurdering

Hegglia pukkverk vil bruke samme adkomstveg som Hegglia boligfelt, dette vil medføre betydelig tungtrafikk.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av g/s- veg fra avkjørsel fra fv 6622 til barnehagen som vist i plankartet.

Det er også tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av fortau fra boligfeltet og ned til gang-/sykkelvegen langs fv 6622.

Hegglia boligfelt vil også ligge i et område omgitt med natur og turmuligheter.

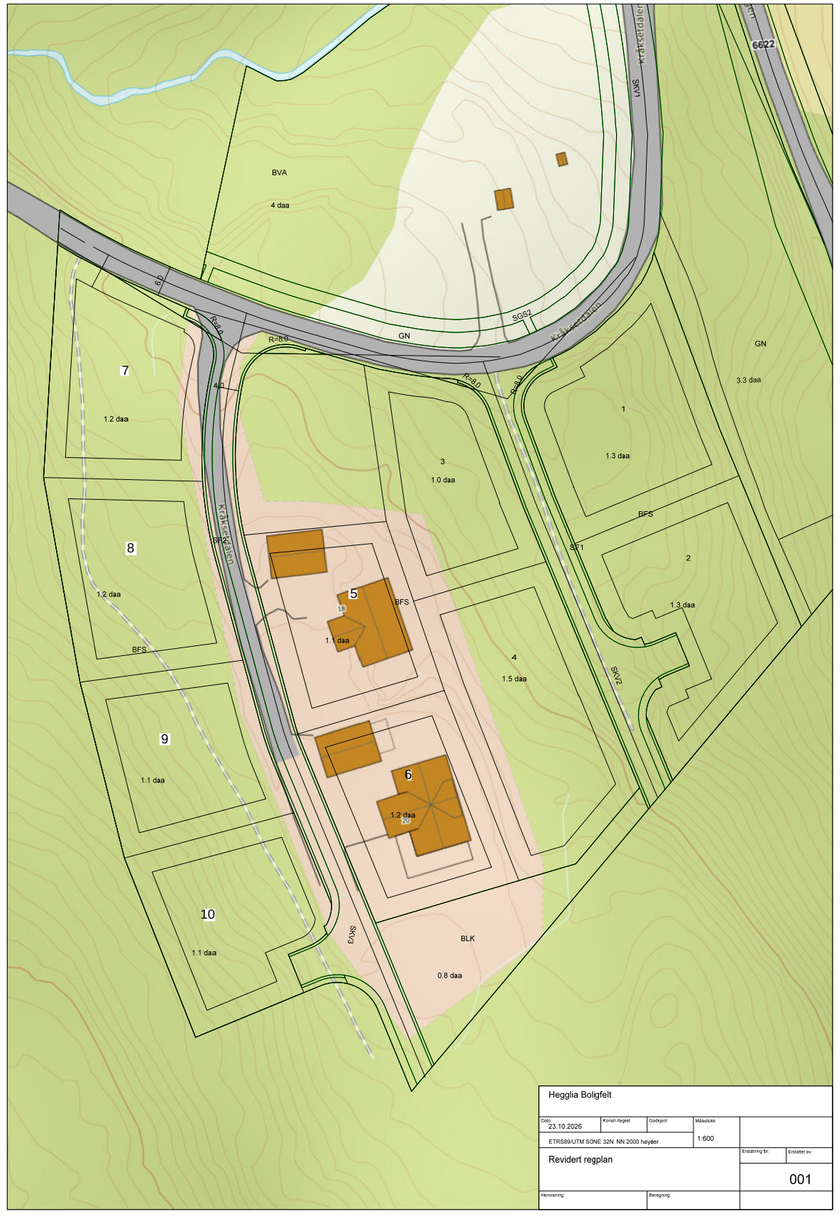
Miljømessig vurdering

Det vurderes at prinsippene i naturmangfoldloven ikke vil bli berørt i betydelig grad som følge av planforslaget. Belastningen av tiltaket vurderes som liten.

Økonomisk vurdering
Ikke relevant.

Vedlegg

1	**Plankart**
2	**Planbeskrivelse**
3	**1. gangs behandling**
4	**Samordnet uttalelse 04.08.16**
5	**Uttalelse – fylkesmannen 04.08.16**
6	**Uttalelse – fylkeskommunen 25.07.16**
7	**Uttalelse - statens vegvesen 22.07.16**
8	**Uttalelse – statnett 20.06.16**
9	**Uttalelse – Krogset 27.03.17**
10	**Tilbakemelding - Statens vegvesen 23.08.17**
11	**Svar på VA-Plan - Hegglia boligfelt 04.09.23**
12	**Notat - vurdering av støy fra trafikk forbi Hegglia boligfelt**
13	**ROS-analyse - Hegglia boligfelt**
14	**Reguleringsbestemmelser 071123**



Plan-ID 5029201303
Skaun kommune
Søknad om mindre endring av reguleringsplan – sammenslåing av boligtomter

1. Bakgrunn

Det søkes med dette om en mindre endring av gjeldende reguleringsplan for Hegglia boligfelt plan-ID 5029201303, gnr. 85 bnr. 1 i Skaun kommune.

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for 12 boligtomter i området, hvorpå 2 allerede er bebygd. Det ønskes å gjøre en mindre justering av tomteinndelingen ved at en tomt utgår og 3 tomter slåes sammen til 2.
Tomtene det gjelder:
-Tomt 6 utgår
-Tomt 3,4,5 slåes sammen til 2 tomter.

Endringen er illustrert i vedlagt kart, hvor eksisterende og foreslått tomteinndeling fremgår, nøyaktig ny tomtegrense vil settes ved fradeling.

2. Formålet med endringen

Formålet med endringen er å gi større og mer hensiktsmessige tomter, slik at boligene kan plasseres bedre i terrenget og tilpasses tomtenes naturlige forhold.
Større tomter vil blant annet gi bedre mulighet for:

- hensiktsmessig plassering av boligene
- tilpasning til eksisterende terreng
- gode uteoppholdsarealer
- bedre plassering av adkomst, parkering og øvrige nødvendige funksjoner
- en bedre helhetlig utnyttelse av tomtearealene.

Endringen innebærer at fire regulerte boligtomter erstattes av to større boligtomter. Det legges ikke opp til økt boligbygging som følge av endringen.

3. Forholdet til gjeldende reguleringsplan

Den foreslåtte endringen innebærer etter tiltakshavers vurdering ingen endring av hovedformålet eller hovedstrukturen i reguleringsplanen.

Det foreslås ikke endringer i:

- arealformålet bolig
- hovedveistruktur
- adkomst til området
- overordnet VA-løsning
- grønnstruktur eller friområder
- øvrige hovedrammer i reguleringsplanen.

Endringen gjelder i hovedsak justering av tomtegrensene.

4. VA og teknisk infrastruktur

Området har godkjent overordnet VA-plan.

Den foreslåtte endringen innebærer ikke økt belastning på VA-systemet. Tvert imot reduseres antall boligtomter innenfor det aktuelle området fra fire til to.

Endelig plassering av boliger og nødvendige VA-løsninger vil bli nærmere detaljert gjennom teknisk VA-plan og videre prosjektering.

5. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14

Tiltakshaver ber om at kommunen vurderer om endringen kan behandles som en mindre/forenklet endring av reguleringsplanen etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Etter tiltakshavers vurdering er endringen av begrenset karakter og berører ikke planens hovedrammer. Endringen innebærer primært en hensiktsmessig justering av tomteinndelingen, samtidig som antall boligtomter reduseres.

6. Vedlegg

1. Kart som viser gjeldende regulert tomteinndeling
2. Kart som viser foreslått ny tomteinndeling

7. Anmodning

På bakgrunn av ovenstående bes Skaun kommune om å vurdere og behandle foreslått endring av tomteinndelingen.

Vi ber samtidig kommunen bekrefte om endringen kan behandles som en mindre/forenklet endring etter plan- og bygningsloven § 12-14, og om kommunen har behov for ytterligere dokumentasjon før saken kan behandles.

Med vennlig hilsen

Einar Krogset/Hegglia Boligfelt AS
Melbyvegen 840
91329635
einar@eokbygg.com



Gnr./bnr.: 85/1
Plan-ID: 5029201303

Fellesutgifter Hegglia Boligfelt

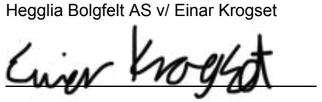
Felles kostnader for Hegglia boligfelt er et estimat basert på en deling mellom 10 eiendommer. Felles kostnader og plikter blir forvaltet av Hegglia Bolifelt AS frem til det er hensiktsmessig å etablere et sameie der det kan velges et fullverdig styre. Kostnader for ubebygde eiendommer dekkes av Hegglia Boligfelt AS frem til et sameie er etablert. Hegglia Boligfelt AS har rett til å revidere fellesutgifter og oppgaver frem til et sameie er etablert. Kostnadene skal gjenspeile de faktiske kostnader med drift og vedlikehold, samt fremtidige planlagte nødvendige investeringer eller påkostninger.

Driftsoppgaver		Månedlig kostnad per eiendom
Drift avløpssystem	Løpende kostnader utover renoveringskostnader til kommunen. Inkluderer avløps røranlegg, renseanlegg, grøfter og stikkrenner	600,-kr
Drift og vedlikehold veg og friareal	Plenklipp av fellesareal, kantklipp, veivedlikehold	200,-kr
Sparing VA	Fremtidig investeringskostnad felles avløpsanlegg	200,-kr
Brøyting felles veier	Brøyting og strøing av hovedveier	200,-kr
Kostnad per måned	Kostnad per eiendom	1 200,-kr
Kostnad per år	Kostnad per eiendom	14 400,-kr

-Kostnader for brøyting på privat eiendom kan avtales individuelt
-Kostnader for TV/internett dekkes individuelt om ikke annet er avtalt

-Forbehold om fremtidig prisøkning og indeksregulering

Hegglia Bolgfelt AS v/ Einar Krogset



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

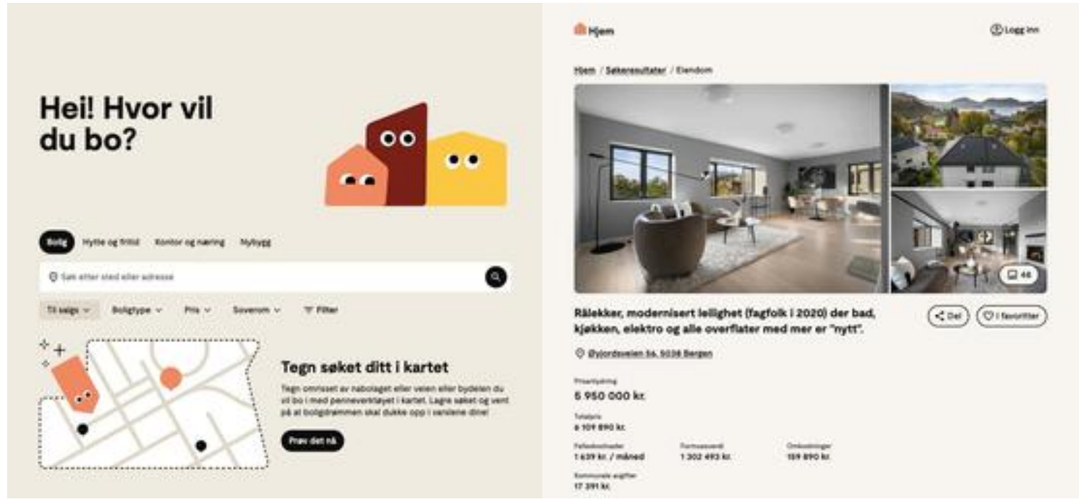
4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hjem.no

Hjem.no er en markedsplass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.

Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hegglia boligfelt HovedO, 7357 SKAUN. Gnr. 85, bnr. 1, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 1320260288
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Andreas Eidsli Liland
Eiendomsmegler
979 49 932
ae@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no